

Badendorf

# Stílusos bungaló magas fokú magánélettel, csendes zsákutcában

VP azonosító: 25091008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 138 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 612 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25091008               |
| Hasznos lakótér       | ca. 138 m <sup>2</sup> |
| Az ingatlan elérhető  | 24.11.2025             |
| Szobák                | 4                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdőszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 2013                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló             |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 695.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Beépített konyha                                                  |

VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.08.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 69.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2013                       |

VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Az első benyomás

Eladó egy 2013-ban épült, kiváló minőségű, energiatakarékos bungaló, amely egy körülbelül 612 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekszik. A körülbelül 138 m<sup>2</sup>-es lakótér négy tágas szobában és két modern fürdőszobában oszlik meg. A jól megtervezett elrendezés egyaránt vonzó párok, családok vagy igényes aktív idős emberek számára, akik értékelik a kényelmes életet és a modern kényelmet. Költözzön be, és érezze magát otthon – a ház tökéletesen felkészült a jövőre, és évekig minimális karbantartást igényel. A tágas elosztó jobbra közvetlenül a nyitott területtől a nappali-étkezőbe vezet, amelynek lenyűgöző, akár körülbelül 4,30 m-es belmagassága a nappaliban kivételes térérzetet teremt. A padlótól a mennyezetig érő ablakok természetes fényt biztosítanak egész nap, és közvetlen hozzáférést biztosítanak több teraszhoz. A napellenző és a szúnyogháló kivételes kényelmet biztosítanak, különösen a nyári hónapokban. Az otthon szíve a nyitott területtől Nobilia konyha. A kiváló minőségű Siemens készülékek, a jól megtervezett munkafelület és a bőséges tárolási megoldások megfelelnek a funkcionalitás és az elegancia legmagasabb követelményeinek. A halogénlámpák stílusos kiegészítői mind a konyhának, mind a nappalinak. Az egész ingatlanban padlófűtés található, amely minden helyiségben kellemes meleget biztosít. A modern Vaillant gázfűtéssel kombinálva ez hatékony és gazdaságos működést garantál. A konyha hátsó részében egy praktikus háztartási helyiség található. A nappali mellett található a fő hálószoba saját fürdőszobával, káddal, ablakokkal és kertre néző kilátással. A folyosó bal oldalán két gyermekszoba és egy második fürdőszoba található, amely gyermekek vagy vendégek számára alkalmas. Az elrendezés magas fokú magánéletet biztosít a családok számára, miközben lehetővé teszi a kényelmes életet idős korban is, mivel a ház bal oldala vendégek vagy egy gondozó számára is használható. A gyönyörűen parkosított kültéri terület rengeteg helyet biztosít a szabadidős tevékenységekhez. A WPC teraszburkolattal ellátott, körbefutó teraszok modernnek, könnyen karbantarthatók, és lehetőséget kínálnak a nap követésére. A trambulin extra szórakozást nyújt a kicsiknek. Az ingatlant kerítés veszi körül, így a gyerekek és minden holmijuk (beleértve a kutyát is) biztonságosan játszhatnak a szabadban. A praktikus dupla kocsibeálló tetőn elhelyezett napelemmel áramtermelésre és -tárolásra alkalmas, és bőséges helyet kínál két autó számára. A ház egy csendes, családbarát zsákutcában található, amelyet csak a lakók, vendégeik és a posta használnak – valóban békés környezet! Kiváló minőségű tulajdonságaival, hatékony épülettechnológiájával és jól megtervezett alaprajzával ez a bungaló kényelmes lakókörnyezetet kínál. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy személyesen is megtekinthesse az ingatlant, és megtapasztalhassa ennek a különleges otthonnak a kellemes hangulatát – várjuk hívását! 360 fokos túrához kérjük, kattintson erre a linkre: <https://tour.ogulo.com/jBWm>

VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Részletes felszereltség

- \* Baujahr 2013
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 612 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Fußböden: poliertes Feinsteinzeug, Industrielaminat, Parkett im SZ & Kinderzimmer (aus 2024)
- \* Fußbodenheizung in allen Zimmern
- \* offene, moderne Einbauküche von Nobilia mit Siemens Geräten
- \* Kühlschrank aus 2025 (Sidy-by-side)
- \* 4,30 m Deckenhöhe am höchsten Punkt im Wohnzimmer
- \* dreifach verglaste Holzfenster, weiß gestrichen, mit getönten Scheiben
- \* Plissees von Jaloucity an allen Fenstern (2021)
- \* Sonnenschutz & Fliegengitter an allen zu öffnenden Fenstern (2021)
- \* Halogenleuchten
- \* Eltern-Bad & Gästebad jeweils mit bodentiefer Dusche & Fenster
- \* Eltern-Bad dazu auch mit Bidet und Badewanne
- \* Einbauschränke im HWR eingebaut, WM + Trockner in rückenfreundlicher Höhe
- \* Gasheizung der Firma Vaillant
- \* energieeffizientes Haus mit geringen Verbräuchen
- \* Solaranlage für Strom (Speicher und Rückgewinnung)
- \* mehrere Terrassen
- \* Sichtschutzzaun
- \* Grundstück komplett eingefriedet
- \* Dachrinnen & Fallrohre aus Zink
- \* Trampolin
- \* Doppelcarport vor dem Haus mit Stromanschluss & Bluelight-Beleuchtung
- \* ruhige Sackgassenlage

**VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf**

## Minden a helyszínról

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhiger Sackgassenlage von Badendorf, einer naturnahen und familienfreundlichen Gemeinde im Kreis Stormarn – nur wenige Autominuten westlich der Hansestadt Lübeck gelegen. Die ruhige Wohnlage verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur.

### Freizeit & Natur

Badendorf liegt eingebettet in eine grüne Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern – ideal für Spaziergänge, Radfahren oder Joggen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Golfclub Reinfeld, der mit gepflegten Fairways und einem stilvollen Clubhaus zu sportlicher Erholung einlädt. Auch das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet „Wüstenei“ sowie verschiedene Badeseen in der Umgebung bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Familien.

### Einkauf & Versorgung

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie den CITTI-Park Lübeck, eines der größten Einkaufszentren der Region mit zahlreichen Fachgeschäften, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistungen – ideal für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

### Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A1 (Richtung Hamburg/Lübeck) und A20 (Richtung Rostock) sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit gelangen Sie zügig in die Lübecker Innenstadt (ca. 15 Minuten), nach Hamburg (ca. 45 Minuten) sowie zur Ostseeküste, z.B. nach Travemünde oder Timmendorfer Strand.

### Bildung & Infrastruktur

Eine Kita befindet sich direkt in Badendorf. Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen sind im benachbarten Zarpen und in Reinfeld schnell zu erreichen.

VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: 25091008 - 23619 Badendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)